

제 17 장 토 지 행정

제1절.. 토지행정

제2절.. 지적관리

제3절.. 부동산 투기 억제

제4절.. 도로명 및 건물번호 부여사업

제5절.. 지적현장민원실 운영

제1절 토지 행정

협소한 국토면적에 비하여 과다한 인구가 집중함으로써 각종 부동산의 투기, 개발이익의 사유화, 부동산거래의 음성화 등이 상존하였으나, 1989년도말부터 현재까지 국가의 토지 공개념 제도의 추진과 정착을 위한 제도의 법제화 및 행정관청의 지속적인 추진 노력 등으로 현재는 부동산의 제반 여건이 양성적으로 정착되어 가고 있는 추세이다.

1. 개별공시지가 조사 · 산정

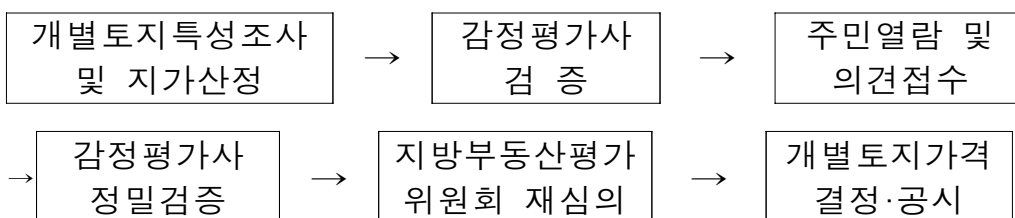
가. 개별공시지가의 개념

개별공시지가는 건설교통부장관이 매년 공시하는 표준지 공시지가를 기준으로 시장, 군수, 구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 건설교통부장관이 개발, 공급한 「표준지와 지가산정 대상토지의 지가형성 요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)」상의 토지 특성 차이에 따른 가격 배율을 산출하고 이를 표준지 공시지가에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장, 군수, 구청장이 결정, 공시하는 개별토지의 단위면적당(원/㎡) 가격으로 매년1월1일, 7월 1일을 기준하여 연 2회 산정한다.

나. 관계법령

- 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제11조~제15조
- 개별공시지가조사·산정지침(건설교통부 지침)

다. 지가산정 및 결정 절차



라. 구 부동산평가위원회 운영

부산광역시 금정구 부동산평가위원회는 부구청장을 위원장으로 당연직(총무국장, 도시국장, 건축과장, 세무과장, 토지관리과장) 6명과 위촉직 8명 등 14명으로 구성되어 있으며, 토지가격산정에 관한 비교표준지 선정의 적정성, 토지가격비준표에 의한 가격조정율의 적정 및 지가산정의 적정여부를 심의하였으며 표준지심의 1회, 산정지가 및 의견제출 가격 심의 2회, 이의신청가격 심의 2회, 연 5회 운영하였으며, 그 현황은 다음과 같다.

<산정지가 적정심의 현황>

(단위 : 필지)

심 의 회 수	심 의 필 지 수	지가조정 필지수
2	46,679	21

<주민열람 및 의견접수 처리>

(단위 : 건)

열람건수	의 건 접 수			심 의 조 정			기 각
	계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	
2,970	65	11	54	65	5	16	44

<이 의 신 청 처 리>

(단위 : 건)

이 의 신 청 접 수			심 의 조 정			
계	상향요구	하향요구	계	상향조정	하향조정	기 각
219	32	187	219	15	39	165

마. 2007 개별공시지가 조사 필지 및 지가현황

<2007 개별공시지가 조사대상 필지>

(단위 : 필지)

총 필지	조 사 대 상		
	계	과세대상	국·공유지
48,034	46,679	38,727	7,952

<지 가 현 황>

(단위 : 천원/m²)

구분	상 업 지 역		주 거 지 역		공 업 지 역		녹지지역	
	소 재 지	금액	소 재 지	금액	소 재 지	금액	소 재 지	금액
최고	장전동414-12	5,830	장전동 424-8	1,850	금사동 111-21	1,160	노포동821-11	405
최저	청룡동22-19	605	회동동산83	125	회동동125-1	406	금성동산5-1	3.02

<금정구 년도별 개별공시 지가상승률>

(단위 : %)

연 도	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
지가상승률	+0.49	+2.44	+6.59	+6.59	+5.80	+6

바. 개별공시지가의 활용

개별공시지가는 다음과 같이 토지 관련 국세 및 지방세 부과기준으로 활용되는 물론 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준으로 활용되고 있다.

제 도	적 용 범 위	적용개시일		
국 세	양 도 소 득 세	양도차액 산출을 위한 기준시가	'90. 5. 1.	
	법인세중특별부과세	"	'90. 9. 1.	
	증 여 세	증여가액	"	'90. 5. 1.
	상 속 세	상속가액	"	'91. 1. 1.
지 방 세	종 합 토 지 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
	등 록 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
	취 득 세	과세표준 결정 자료	'96. 1. 1.	
토지공개념제도	개 발 부 담 금	개발사업 개시시점 및 종료시점의 지가	'92. 8.25	
기 타	농지전용부담금	전용대상 농지가격	'92. 2.22	
	산림전용부담금	전용대상 임야가격	'92. 2.22	
	국·공유재산의대부·사용료	대부·사용료 산정을 위한 토지가격	'90. 6.30	

제2절 지적관리

지적이란 국토의 전반에 걸쳐 일정한 사항을 국가 또는 국가의 위임을 받은 기관이 등록하여 이를 국가가 지정하는 기관에 비치하는 기록으로써 국가의 기본 중 하나인 토지를 유지 관리하며 주민생활에 많은 영향을 미치는 분야로 지적제도와 지적행정이라는 행정과 기술이 결합되어 있다.

토지의 일정사항을 조사·측정하여 공부에 등록·관리하는 지적업무는 KLIS(한국토지정보시스템)과 GPS(위성항법시스템) 위성을 통한 위치결정 등으로 신속·공정·정확한 토지기록관리는 물론 지적자료의 관련 정보 공유로 국가기반사업 및 제반행정의 기초자료가 될 것이다.

1. 현 황

가. 면 적

구 전체 토지면적은 약 65.13km²으로 지목별 및 지역별 등록현황은 다음과 같다.

<지 목 별 분 포 현 황>

구 분	지 번 수	면 적 (m ²)	구 분	지 번 수	면 적 (m ²)
계	48,437	65,128,736.7	제 방	45	25,357
전	1,824	982,985	하 천	267	1,619,011.7
답	4,429	3,785,519	구 거	1024	749,828.6
목 장 용 지	8	1,968	유 지	74	63,289
임 야	3,042	41,412,837.3	수 도 용 지	653	2,048,816.1
대	27,756	6,810,009.6	공 원	41	65,521.3
공 장 용 지	253	539,882.1	체 육 용 지	97	1,370,289
학 교 용 지	163	1,090,697.6	유 원 지	7	229,307
주 차 장	86	31,316.2	종 교 용 지	97	157,058
주 유 소	62	39,789.4	사 적 지	8	1,987
창 고 용 지	16	14,745.4	묘 지	124	127,690
도 로	8,036	3,431,511.5	잡 종 지	300	260,922.9
철 도 용 지	25	268,398			

<동별 토지 현황>

동명	토 지		동명	토 지		
	구분	지번수		면적(m ²)	구분	지번수
계		48,437	65,128,736.7	선	2,178	5,741,388.0
서		7,972	1,680,841.5	두 구	3,644	6,253,595.0
금 사		1,648	1,502,166.0	노 포	2,878	4,827,779.0
회 동		2,074	4,018,908.3	청 룡	1,799	6,079,857.8
오 룡		1,172	6,779,624.0	남 산	4,246	3,639,433.8
부 곡		6,512	3,958,232.4	구 서	4,298	6,234,583.4
장 전		8,339	6,014,665.5	금 성	1,677	8,397,662.0

나. 지적공부 및 도시계획 열람도 현황

우리구에서 보관 관리하고 있는 지적공부와 건축물대장 및 도시계획 열람도는 다음과 같다.

<토지(임야) 대장 현황>

구 분	계	토지대장	임야대장	공유지 연명부		수 치 지적부
				일 반	집합건물	
전 산 화 일	109,199	45,889	2,548	5,722	53,348	1,692
카 드	74,539	49,785	3,056	6,252	15,446	-
부 책	149	131	12	6	.	-

<지적(임야)도 현황>

구 분	계	지 적 도			임 야 도	
		1/500	1/600	1/1,200	1/3,000	1/6,000
계	897	63	222	543	46	22
일람도색인표	58	7	14	26	8	2
도 면	608	56	199	295	38	20
2 부 작 성	231	0	9	222	0	0

<건축물대장 현황>

총 계	일반건축물			집합건축물			
	소 계	총괄 표제부	일 반	소 계	총괄 표제부	표제부	전유부
82,735	26,544	1,950	24,594	56,191	207	2,367	53,617

<도시계획열람도 현황>

(단위 : 장)

구분 \ 축척	합 계	1/6000	1/1200	1/600	1/500	1/3000
계	637	28	300	207	60	41
열람도	607	20	294	200	56	37
색인표	30	8	7	7	4	4

2. 지적민원

지적민원은 생활민원이라고 할 수 있는 창구즉결민원과 지적공부 이동사항을 정리하는 유기한 민원이 있으며, 2007년도 지적민원현황은 다음과 같다.

(단위 : 지번수/통)

구 분	업 무 명	처 리 실 적	
총 계	합 계	148,517	
토 지 이 동	계	3,066	
	신 규 등 록	15	
	등 록 전 환	32	
	분 할	844	
	합 병	196	
	지 목 변 경	193	
	등록 사항 정정	17	
	등 기 촉 탁	1,301	
	기 타	468	
소유권 변동	계	18,600	
	소 유 권 보 존	1,556	
	소 유 권 이 전	12,089	
	기 타	4,955	
창 구 민 원	계	126,851	
	열 램	소 계	1,893
		토지(임야)대장	1,865
		지적(임야)도	28
	등 본	소 계	124,958
		토지(임야)대장	75,571
		지적(임야)도	5,736
		토지이용계획확인원	13,610
		건축물대장	30,041

3. 지적업무추진

가. 신구지번검색시스템 운영

1970년대부터 각종 도시개발사업으로 지번변경 사유가 발생하였으나 변경된 지번내역을 확인 할 수 있는 조회 시스템이 없어 민원인 및 직원들의 불편함이 많이 있었는데 금정구 홈페이지에 신구지번검색시스템을 운영하여 신속한 신·구 지번 확인으로 품격 높은 민원서비스를 제공함으로써 업무의 시간적 경제적 효율성을 제고할 수 있었다.

나. 조상 땅 찾아주기

본인 또는 조상들이 소유하고 있는 토지를 소유자의 관리 소홀 등으로 정확한 토지의 소재지를 알 수 없어 찾고자하는 경우에는 제적·호적 등본을 지참하여 우리 구를 방문 신청하면 본인 또는 상속인 여부를 확인한 후 지적 전산망을 이용하여 토지정보자료를 제공받을 수 있도록 하여 민원인의 궁금증을 일거에 해소하고, 상속에 의한 원활한 토지소유권이전을 도모하는데 최선을 다하고 있다.

〈지적정보센터 자료제공 현황〉

구 분	신 청 건 수		자료제공 건수	
	건 수	인원수	필지수	면적(m ²)
국토정보센터	84	84	259	476,650.9

다. 지적측량기준점관리

지적측량기준점은 지적삼각점과 지적삼각보조점 및 도근점을 말하며 토지의 경계를 결정하는 지적측량의 기준이 되는 것이라 할 수 있으며 기초측량이라 칭한다. 시가지와 구획정리지구등의 높은 정확도가 요구되는 지역에 있어 지적삼각점 및 지적삼각 보조점을 설치하게 되는 것으로 2007도에는 기준점 관리의 정확성을 기하고자 일제조사를 실시하여 기준점관리에 만전을 기함으로써 지적측량기준점의 정확도를 높이고 지적측량에 대한 신뢰성 확보에 노력하고 있다.

〈기준점 관리 현황〉

구 분	계	지적측량기준점		
		삼각점	삼각보조점	도근점
점 수	744	15	46	683

제3절 부동산투기 억제

1. 토지거래 규제

국토의 효율적이고 균형적인 개발과 합리적인 이용을 위하여 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 허가구역으로 지정하여 모든 국민이 국토를 합리적으로 효율성 있게 이용하도록 하는 토지거래허가제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 개발제한구역은 98. 11. 25.부터 도시재정비촉진지구는 '07. 5.23.부터 토지거래허가구역으로 지정하여 부동산 거래시 토지거래계약 허가를 하고 있다.

<토지거래 규제지역>

구 분	대 상 지 역	대 상 면 적 (㎡)
허 가 구 역	개발제한구역	100㎡ 초과
	도시재정비 촉진지구	20㎡ 초과

<허 가 현 황>

(2007.12.31. 현재)

년 도 별	토 지 거 래 허 가(건)
2000 년	54
2001 년	74
2002 년	121
2003 년	168
2004 년	155
2005 년	154
2006 년	97
2007 년	165

2. 부동산매매계약서 검인

부동산 투기 규제 정책의 일환으로 부동산등기법에 의거 1988년 10월부터 부동산의 매각 또는 교환시에는 계약서상에 부동산소재지 관할구청장의 검인을 받도록 되어 있으며, 부동산등기특별조치법에 의거 1990년 9월부터 부동산등기신청 해태시에는 구청장이 과태료를 부과·징수하므로 부동산계약서 검인 제도가 부동산 거래질서의 확립에 많이 기여하고 있다.

< 부동산매매계약서 검인현황 >

(2007.12.31. 현재)

년 도 별	검 인 현 황(건)
2007년	1,615

3. 부동산거래계약 신고

부동산 투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성 등 잘못된 관행을 없애고 부동산거래를 투명하게 하기 위해 공인중개사의업무 및 부동산거래신고에 관한 법률을 개정하여 2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격신고 의무제도를 시행 하고 있다.

< 부동산거래계약신고 현황 >

(2007.12.31. 현재)

년 도	거래계약신고 현황(건)
2007년	4,558

4. 부동산중개업 관리

우리 구에서는 부동산 가격 부추김 행위 및 투기행위를 근절시키고 건전한 부동산 거래질서가 정착되도록 하기 위하여 부동산 중개업법 제21조에 의거 2회에 걸쳐 중개업자에 대한 지도·단속 등을 실시하여 부동산 중개업자들이 경각심을 고취시키고 투기 조장 행위가 사라지도록 조치하였다.

<중개업자 현황>

(단위 : 개소)

계	중 개 사	중 개 인	법 인
276	226	50	0

<중개업자 지도단속 실적>

(단위 : 건)

계	등 록 취 소	업 무 정 지	과 태 료	시정조치등
15	0	12	2	1

제4절 도로명 및 건물번호부여 사업

도로명 및 건물번호 부여사업은 100년간 지속되어 온 지번주소 체계의 문제점을 해소하고, 21세기 물류정보화 시대에 맞는 위치정보 체계 도입을 위하여 도로에는 도로명을, 건물에는 건물번호를 부여하는 도로방식에 의한 주소체계를 구축하는 사업이다.

1. 사업현황

가. 추진기간 : 1999년 ~ 2009년

나. 추진대상 : 도로 545구간, 건물(주출입구) 25,489개소

2. 추진목적

새주소를 법적주소로 하고, 유비쿼터스 시대 최적의 위치정보 제공을 위한 국가자산으로 활용하여 편익증진 등을 도모

3. 법률 제정 현황

가. 도로명주소 법률 제정 : 2006년 10월 4일

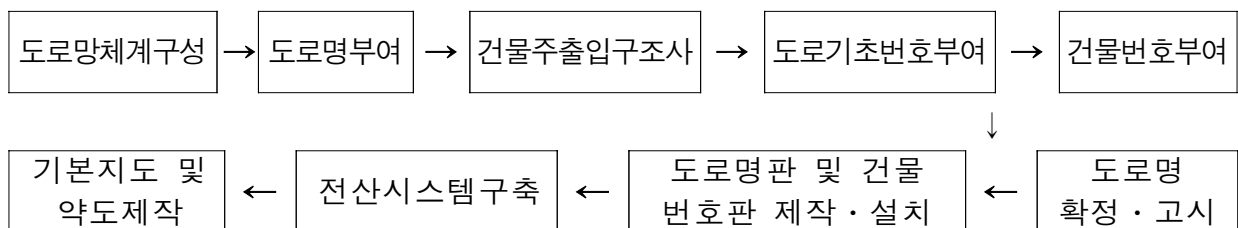
나. 도로명주소 법률시행 : 2007년 4월 5일

다. 도로명주소법 시행령 제정 : 2007년 4월 5일

라. 도로명주소 시행규칙 제정 : 2007년 4월 11일

마. 금정구도로명주소 조례 제정 : 2007년 12월 17일

4. 추진과정



5. 추진실적

- 가. 도로기초번호부여 : 47,487개
- 나. 건물번호부여 : 26,284개소
- 다. 도로명 확정·고시 : 541개
- 라. 도로명시설 제작 설치 : 도로명판 952개소, 건물번호판 26,284개소
- 마. 전산시스템 구축자료 입력 : 6종 76,824건
- 바. 접지형 안내지도 제작 : 93,500부
- 사. 책자형 안내지도 제작 및 배부 : 2005년 8월 제작
- 아. 새주소 통합시스템 개시 : 2007년 1월 1일

6. 새주소 표기방법

새주소 표기는 광역시 자치구명 도로명, 건물번호 및 상세주소 순으로 구성되며, 동(洞) 또는 공동주택의 명칭은 참고 항목으로 주소 끝부분에 표기하도록 하였다.

7. 생활변화

- 가 2007. 4. 5일부터 새주소가 법적주소 효력 발생
 - 국민의 혼란방지를 위해 2011년까지 도로명주소 사용을 원칙으로 하되 현행 지번주소와 병행 사용
 - 길 찾는데 물어 물어 찾는 문화에서 지도문화로 변화 예상
 - 의료, 통신, 택배, 구난, 구조, 방범 등 공공분야에서 신속·정확한 위치 찾기와 비용절감 등 효과 발생

8. 향후 추진계획

- 가. 도로명주소 고지·고시 : 2008년 10월까지
- 나. 도로명판 및 건물번호판 유지관리

제5절 지적현장 민원실 운영

우리 구에서는 부동산 등기 신청과 관련한 구비서류 작성 및 등기 신청 시 구청과 등기소를 수차례 방문하는 등의 민원불편을 해소하고, 주민들의 편익을 도모하기 위하여 2003년 3월 부산지방법원 금정등기소 내에 『지적현장민원실』을 설치·운영하고 있다.

- 장 소 : 부산지방법원금정등기소 2층 (☎519-4978)
【부산광역시 금정구 금강로 539(장전동 424-1번지)】
- 직원현황 : 총 2명(토지관리과1명, 세무과 1명)
- 장비현황 : 총 9대(프린트기 3대, 컴퓨터 3대, 복사기 1대, 팩스 1대, 인증기 1대)
- 설치목적 : 부동산 실거래가 가격신고 및 등기 후 등록세, 취득세 납세 고지서 발급 등 민원이 구청과 등기소를 반복 왕래하는 불편함을 없애고, 등기관련 증명민원 발급으로 등기관련 민원의 편의를 제공하고 있다.
- 업무처리 내용
 - 토지(임야)대장등본 발급 ▷ 지적(임야)도 등본 발급
 - 건축물대장등본 발급 ▷ 개별공시지가확인원 발급
 - 토지이용계획확인서 발급 ▷ 부동산매매계약서 검인
 - 부동산실거래가가격신고업무
 - 등록세, 취득세 납세고지서 발급
- 처리실적

(단위 : 건)

구 분	지적업무민원	세무업무민원	비 고
년 도			
총 계	37,051	46,751	
2003년	4,550	6,704	
2004년	12,183	11,678	
2005년	10,349	14,196	
2006년	9,969	14,173	
2007년	26,091	6,331	